

Präambel und Ausfertigung  
ohne 4rtliche Bauvorschrift

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 des Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bissendorf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Schledehausen Nord" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bissendorf, den 31.03.1998  
gez. Harcke  
Bürgermeister

Verfahrensmerkmale  
Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 04.02.1997 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Schledehausen Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 04.02.1998 bekannt gemacht worden.

Bissendorf, den 06.04.1998  
gez. Harcke  
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte:  
Maßstab: 1:1000  
Die Verneinung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet § 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1955 (Nds. GVBl. S. 167, geändert durch Gesetz vom 10.07.1994 (GVBl. S. 300)).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarten und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 21.04.1998  
Vermessungsbüro Pöhlmeier und Pause, Öffentl. best. Verm.-Ing.  
gez. Pause, Öffentl. best. Verm.-Ing.  
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH  
Außenstellenstelle Osnabrück  
Am Schlierberg 6  
49082 Osnabrück  
Osnabrück, den 06.04.1998  
A. A. Robmann  
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 29.01.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB) mit einer Dauer von 3 Wochen beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.02.1998 öffentlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.02.1998 bis 11.03.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bissendorf, den 06.04.1998  
gez. Harcke  
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat in seiner Sitzung am 29.01.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.02.1998 öffentlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.02.1998 bis 11.03.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bissendorf, den 06.04.1998  
gez. Harcke  
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bissendorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.03.1998 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den 06.04.1998  
gez. Harcke  
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Schledehausen Nord" ohne 4rtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 6 Abs. 2 BauGB auf dem Flächenutzungsplan entwickelt.  
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bissendorf am 30.03.1998 öffentlich bekannt gemacht, daß die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Schledehausen Nord" ohne 4rtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen worden ist. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Schledehausen Nord" ohne 4rtliche Bauvorschrift ist damit am 30.03.1998 rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den 30.03.1998  
gez. Harcke  
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bissendorf, den 30.03.1998  
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bissendorf, den 30.03.1998  
Bürgermeister

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Schledehausen Nord" übereinstimmt.

Bissendorf, den 18.05.1998

Gemeinde Bissendorf  
Der Bürgermeister  
In Vertretung



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

#### § 1 Gebäudehöhen

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes (Grundstücksachse).

##### a) Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um max. 50 cm überschreiten, sofern nicht die in den Absätzen b) und c) genannten Voraussetzungen gegeben sind.

##### b) Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes innerhalb des überbaubaren Bereiches auf dem jeweiligen Baugrundstück zwischen 50 cm und 1,0 m, so darf die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens maximal 20 cm über dem höchsten Punkt des anstehenden Geländes innerhalb des überbaubaren Bereiches auf dem Baugrundstück liegen.

##### c) Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes innerhalb der überbaubaren Bereiches auf dem Baugrundstück mehr als 1,0 m, so muß die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens mindestens in einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem anstehenden Gelände innerhalb des überbaubaren Bereiches auf dem jeweiligen Baugrundstück liegen.

#### § 2 Traufenhöhe

WA-1-Bereich:

Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.

#### § 3 Firsthöhe

WA-1-Bereich:

Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. First bis zur Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens 9,0 m nicht überschreiten.

#### § 4 Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)

WA-1-Bereich:

Die Grundflächen von Garagen (gem. § 12 BauNVO) und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.

#### § 5 Geschößflächenzahl

Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

#### § 6 Flächen und Maßnahmen mit Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen. Vorhandener Baumbestand ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Maßnahmen und Pflanzenliste, sh. GOP in der Anlage der Begründung). Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig.

Außerhalb der überbaubaren Bereiche sind die Fassaden von Garagen und Nebenanlagen mit Rankpflanzen/Klimmern dauerhaft zu begrünen.

#### § 7 Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf den Grundstücken je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum (sh. Pflanzenliste des Grünordnungsplanes) zu pflanzen.

#### § 8 Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen von Stellplätzen sowie deren Zufahrten in wasser-durchlässiger Form zu befestigen (Rasengitterstein, Schotterrasen oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mind. 25 %).

#### § 9 Eingrünung von Stellplatzanlagen

PKW-Einstellplätze mit mehr als zwei Einstellplätzen und Garagenhöfe bzw. Gemeinschafts-garagenanlagen mit mehr als zwei Garagen sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 1,0 m breiten Hecke straßenseitig einzugrünen. Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von 5,0 m zulässig.

#### § 10 Begrünung innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum je 300 qm Verkehrsfläche zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 11 i.V. mit Nr. 25a BauGB). Das Pflanzbeet muß mind. eine Fläche von 4 m<sup>2</sup> umfassen.

### B Gestalterische Festsetzungen

#### 1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

##### a) Die zulässige Dachform ist das Satteldach, Walmdach und Pultdach.

##### b) Im WA-1-Bereich muß die Dachneigung zwischen 38° und 45° betragen.

##### c) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 50% der jeweiligen Trauflänge – gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes – nicht überschreiten.

Die Höhe der Dachaufbauten und Einschnitte sind auf 1,80 m, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche, zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, daß

- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
- vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

##### d) Zwerchhäuser sind zulässig.

Sie dürfen 1/3 der jeweiligen Traufseite der Gebäude nicht überschreiten.

##### e) Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

#### 2. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanV 90 und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung

vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs-

und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), BGBl. III 213–1–2

Flurstücknummer

Flurstückgröße

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse  
als Höchstgrenze  
(§ 16 BauNVO)

Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNVO)

Geschößflächenzahl  
(§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht  
überbaubaren Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

nur Einzel- und Doppel-  
häuser zulässig  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Öffentliche Verkehrsfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

F + A Fuß- und Anlagenweg

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Niedersächsische  
Landgesellschaft mbH

Gemeinde Bissendorf  
1. Änderung des Be-  
bauungsplanes Nr. 124  
"Schledehausen Nord"

Abschrift

Außenstellenstelle Osnabrück  
Am Schlierberg 6  
49082 Osnabrück  
Telefon 0541/95733 – 0  
Telefax 0541/95733 – 33

NLG

aktiv  
hand  
weise

Anlage:

Blatt Nr.:

Maßstab: 1: 1000

gez.: Robmann

geänd.:

Osnabrück, den 21.01.1998

Planverfasser: A. A. Robmann

Leiter der Bauabteilung: A. A. Robmann

genehmigt: